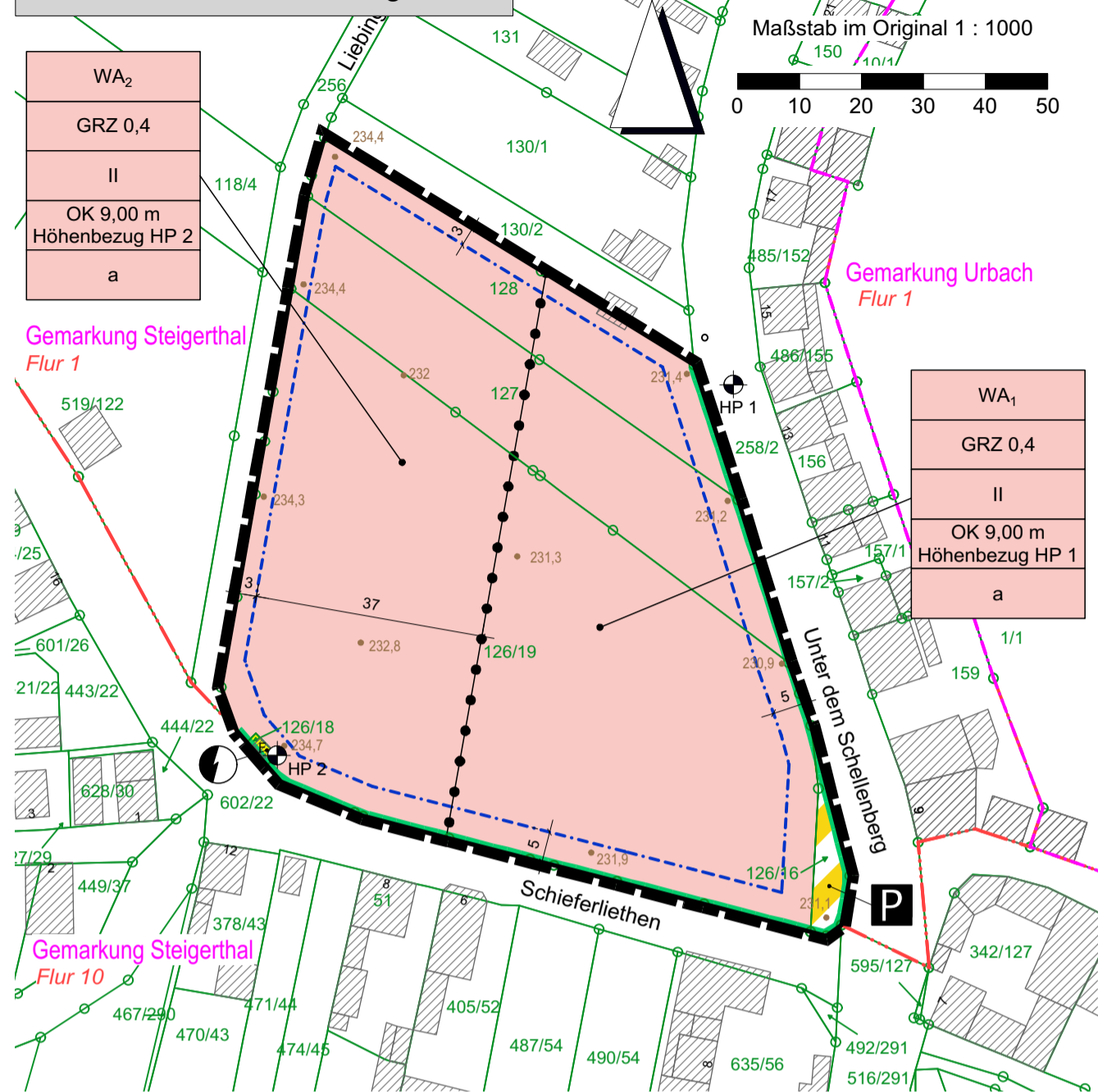


## Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



## Teil 2 Planzeichenerklärung

### 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

### 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

### 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

### 04 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie

### 05 VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

	Elektrizität
--	--------------

### 06 SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Höhenbezugspunkt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im LSG "Alter Stolberg" und im Naturpark Südharz

Maßstab im Original 1 : 1000  
0 10 20 30 40 50

## Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand
	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
120/47	Flurstücksnummer
	Gemarkungsgrenze
Steigerthal	Gemarkung
	Flurgrenze
Flur 1	Flurnummer
• 161,6	Höhe über NN

## Teil 3 Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

§ 1 (2) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Errichtung einer Wohnung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) wird mit 0,4 festgesetzt.

§ 2 (2) Die maximal zulässige Höhe der Gebäuden und baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>), festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt 9,00 m. Als Oberkante Gebäude gilt das lotrechte Maß von dem, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Als Bezugshöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> wurde der Höhenbezugspunkt HP1 festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt HP1 gilt die Oberkante des anstehenden Geländes an der nordöstlichen Ecke der auf dem Flurstück 126/18 der Flur 1, Gemarkung Steigerthal befindlichen Trafostation.

Als Bezugshöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> wurde der Höhenbezugspunkt HP2 festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt HP2 gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße „Unter dem Schellenberg“, in Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 128 und 130/2 der Flur 1, Gemarkung Steigerthal.

§ 2 (3) Die zulässige Geschossigkeit der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

§ 3 (1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO.

§ 3 (2) Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) darf, abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, die Länge der Gebäude 50m überschreiten.

### 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.

§ 4 (2) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

## Teil 4 Hinweise

### 1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

### 2. Munitionsfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Falls noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt ist – zu erfragen bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, in der Hochstedter Ecke 2, 99098 Erfurt -, hat der Bauherr eigenverantwortlich die durch

Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüberwachung zu beauftragen. Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM)“ verwiesen.

### 3. Altlastverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

### 4. Leitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

### 5. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.

### 6. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

### 7. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Nordhausen am Harz  
| die neue Mitte |

## Stadt Nordhausen

## Bebauungsplanes Nr. 79 A "Am Felsenkeller - 1. Änderung" (OT Steigerthal)



Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient/](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient/)) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Entwurf	April 2019

STADTPLANUNGSBÜRO  
MEISNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)  
E-Mail: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.